COMMISSIEVOORSTEL opiniërend
BIJ ZAAKNUMMER: 07432024137586

Voor de vergadering van de Commissie Ruimte op 25 maart 2025

Onderwerp:	Conceptontwerp wijziging omgevingsplan Asten 2025-01 (deel woongebied Asten)
Opsteller:	Team Ruimte
Portefeuillehouder:	Wethouder J.P.E. Bankers
Datum B&W Besluit:	25 februari 2025
Voorstel:	Wensen en bedenkingen meegeven aan college van burgemeester en wethouders over het conceptontwerp wijziging Omgevingsplan Asten (deel woongebied Asten).
Presentatie:	Ja
Bijlage(n)/ter inzage	- Werkset Omgevingsplan Asten

Samenvatting
Door de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 dient een gemeente een gebiedsdekkend Omgevingsplan voor haar gemeente op te stellen. Dit moet gebeuren vóór 1 januari 2032.

Via meerdere wijzigingsbesluiten zullen we het Omgevingsplan gebiedsgewijs gaan vullen en dit ziet er als volgt uit:
- Woongebied Asten
- Centrumgebied
- Woongebied Heusden en Ommel
- Bedrijventerreinen
- Buitengebied

Op dit moment zijn we bezig met het overzetten van het eerste deel, namelijk het woongebied van Asten. Het conceptontwerp waarmee we het vooroverleg gaan voeren, wordt hier aan u voorgelegd, zodat u hierop uw wensen en bedenkingen kenbaar kunt maken.

Door middel van een presentatie zullen we vanavond het plan tonen op de pre-omgeving: (Omgevingsplan gemeente Asten - Regels op de kaart - Omgevingswet - Regels op de kaart - Omgevingsloket) en dit samen met u doorlopen.

Inleiding
Zoals u weet is per 1 januari 2024 de Omgevingswet in werking getreden. Iedere gemeente beschikt sindsdien over een tijdelijk omgevingsplan, ook wel het omgevingsplan van rechtswege genoemd. In dit Omgevingsplan zitten alle bestemmingsplannen, beheersverordeningen en de Bruidsschat. Tevens is het doel van het Omgevingsplan om de leesbaarheid te vergroten. Dit doen we door regels samen te voegen, te harmoniseren en te vereenvoudigen. Uiteindelijk is het de bedoeling dat een inwoner met één druk op de knop kan zien wat er allemaal voor zijn/haar locatie geldt.

Een van de meest complexe taken van de gemeente is om het tijdelijk deel van het omgevingsplan om te zetten in een volwaardig omgevingsplan voor de gehele gemeente. Dit

moet gebeuren vóór 1 januari 2032. In dit Omgevingsplan staan alle regels die gaan over de fysieke leefomgeving bij elkaar. Denk hierbij aan regels voor evenementen, bouwwerken, geluid of het kappen van bomen. Maar het Omgevingsplan geeft ook uitleg over participatie, positieve gezondheid en duurzaamheid.

Om te komen tot een gebiedsdekkend Omgevingsplan voor de gehele gemeente, zullen we het Omgevingsplan stap voor stap gaan vullen. Dit doen we door de bestaande regels uit het tijdelijk deel om te zetten naar het nieuwe deel.

Via meerdere wijzigingsbesluiten zullen we het Omgevingsplan gebiedsgewijs gaan vullen en dit ziet er als volgt uit:
- Woongebied Asten
- Centrumgebied
- Woongebied Heusden en Ommel
- Bedrijventerreinen
- Buitengebied

Op dit moment zijn we bezig met het overzetten van het woongebied van Asten. We hebben ervoor gekozen om met dit deelgebied het eerste aan de slag te gaan, omdat 'Wonen' de meest voorkomende functie is. Tevens hebben we diverse woningbouwontwikkelingen die doorgang moeten vinden. Door nu de regels voor 'Wonen' op te stellen, kunnen we deze regels vervolgens uitrollen over de andere woongebieden in onze gemeente (kern Heusden en Ommel). Bovendien zijn deze regels te gebruiken voor het mogelijk maken van de grotere gebiedsontwikkelingen die op stapel staan. Daarbij valt te denken aan de woningbouwplannen Biesvelden I in Asten en Hogeweg in Ommel. Via deze opzet kunnen we zo snel mogelijk gebruik maken van STOP/TPOD[1] (via DSO) plannen en gaan we TAM-IMRO[2] (via ruimtelijkeplannen) plannen uit de weg.

[1] Standaard Officiële Publicaties en Toepassingsprofielen voor Omgevingsdocumenten (STOP/TPOD).
[2] Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM) om via de IMRO-standaard (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de bestaande voorziening Ruimtelijke Plannen het omgevingsplan te wijzigen voor urgente gebiedsontwikkelingen.

<u>Structuur plan</u>
We hebben het bestemmingsplan "Woongebieden Asten" (zo goed als) beleidsluw omgezet naar een Omgevingsplan volgens de STOP/TPOD standaarden. Het plan is dan ook opgebouwd met de functies die we voorheen ook al kenden, alleen spreken we nu niet meer van bestemmingen maar van activiteiten. Een Omgevingsplan is vooral opgebouwd vanuit de activiteiten die "kunnen" plaatsvinden, zo schrijft de omgevingswet het ook voor. Vandaar dat het Omgevingsplan regels en verwijzingen over het volgende bevat:
- Algemene regels
- Gebiedsgerichte regels: regels over parkeergebieden, archeologisch waardevolle gebieden, welstandsgebieden, monumenten en beeldbepalende panden en molenbiotoop.
- Activiteitgerichte regels: regels over specifieke activiteiten, zoals wonen, bouwen, grondwerkzaamheden, slopen enz.

Daarnaast is er ook afwegingsruimte en maatwerk mogelijk gemaakt. Dit is te vergelijken met de wijzigings- en afwijkingsprocedures zoals we het voorheen kenden. Dit is nu mogelijk gemaakt met een vergunningplicht.

Wat willen we bereiken
Gemeenten hebben tot 1 januari 2032 de tijd om een gebiedsdekkend Omgevingsplan op te stellen. Het doel is om vanaf 2032 een gebiedsdekkend Omgevingsplan in werking te hebben. Doelstelling voor dit deelgebied is dan ook om dit in 2025 vastgesteld te hebben.

Wat gaan we daarvoor doen

1.1 De regels worden zoveel als mogelijk beleidsluw overgezet en dit eerste deelplan wordt vooral een juridische en technische exercitie. De belangrijkste inhoudelijke keuzes hebben we eerder al vastgelegd in de toekomstagenda en omgevingsvisie.

Het omgevingsplan is vooral gericht op het vastleggen van de bestaande situatie en het beschermen van de in de omgevingsvisie benoemde kernkwaliteiten. Een groot deel van de regels zal dus nagenoeg hetzelfde blijven. Het opstellen van het eerste deel van het omgevingsplan is dan ook vooral een juridische en technische exercitie. Bovendien is het zo dat we de belangrijke inhoudelijke keuzes eerder al hebben vastgelegd in de toekomstagenda en omgevingsvisie. Wel hebben we enkele zaken anders opgenomen in het Omgevingsplan. Dit zijn allemaal kleine verruimingen ten opzichte van de huidige regeling uit het bestemmingsplan. Soms zijn ze ook doorgevoerd om eenzelfde regeling te hanteren zoals dat in andere gebieden, zoals bijvoorbeeld het buitengebied al geldt. Hieronder lichten we onderwerpen waarvan de regeling iets is verruimd nader toe.

<u>Beroep aan huis</u>

In het bestemmingsplan woongebieden Asten zit een ontheffingsbevoegdheid voor het realiseren van een beroep aan huis tot maximaal 50 m2. In het Omgevingsplan hebben dit als volgt geregeld:

- zonder vergunning: beroep aan huis tot 25 m2;
- met vergunning: bedrijf aan huis tot 50 m2.

Deze maatvoering hebben we aangehouden omdat een groot beroep aan huis impact kan hebben op de omgeving en je daar dus wel een extra check vooraf voor wilt doen. Door dit met een binnenplanse mogelijkheid te regelen, kan men altijd een omgevingsvergunning verkrijgen als men aan de voorwaarden voldoet. Binnen het woongebied is op dit moment een beroep aan huis alleen toegestaan met een vergunning.

<u>Bed en breakfast</u>

In dit deel van het Omgevingsplan hebben we een regeling voor een bed en breakfast opgenomen. Dit hebben we gedaan om de regeling voor bed en breakfast te laten aansluiten op de regeling die we hanteren voor het buitengebied. Voor dit deelgebied gelden de volgende uitgangspunten voor het hebben van een bed en breakfast:

- zonder vergunning: 2 personen / 25 m2;
- met vergunning: 6 personen / 50 m2.

Deze maatvoering hebben we aangehouden omdat een grotere bed & breakfast impact kan hebben op de omgeving en je daar dus wel een extra check vooraf voor wilt doen. Door dit met een binnenplanse mogelijkheid te regelen, kan men altijd een omgevingsvergunning verkrijgen als men aan de voorwaarden uit "artikel 4.46 – Vergunning Bed & breakfast meer dan 2 bedden" voldoet. Binnen het woongebied is op dit moment nog helemaal geen bed & breakfast toegestaan.

<u>Woningsplitsing</u>

In het bestemmingsplan woongebieden Asten zit een wijzigingsbevoegdheid om onder voorwaarden woningsplitsing toe te staan. Eén van de voorwaarden is om woningsplitsing alleen toe te staan ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek'. In het Omgevingsplan willen we woningsplitsing niet meer specifiek voor alleen karakteristieke panden toestaan. Er zijn namelijk een aantal langgevelboerderijen in het woongebied gelegen die niet de aanduiding karakteristiek hebben, maar die zich wel prima lenen voor woningsplitsing. In het overige deel van de woongebieden zijn er maar weinig panden die aan alle gestelde voorwaarden kunnen voldoen om de woning te splitsen.
De belangrijkste voorwaarden waaraan moet worden voldaan is dat enkel woningen mogen worden gesplitst als de oorspronkelijke inhoud van de woning ten minste 750 m3 bedraagt. Na splitsing dient de inhoud van iedere woning ten minste 350 m3 te bedragen. De

cultuurhistorische en/of architectonische waarden van het gebouw dienen behouden te blijven. Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.
Woningsplitsing moet wel passen binnen een bepaalde wijk. Om dit goed te kunnen beoordelen, zullen we aan de voorwaarden nog toevoegen dat de stedenbouwkundige structuur van de omgeving behouden blijft.
Door dit onderdeel wat te verruimen worden er meer mogelijkheden geboden om extra woningen te realiseren en de woningvoorraad te vergroten.

Wijzigingsbevoegdheden komen te vervallen en in plaats daarvan komt een vergunningplicht
In het bestemmingsplan woongebieden waren nog enkele wijzigingsbevoegdheden opgenomen, waarvan nog geen gebruik is gemaakt. Dit betroffen enkele wijzigingsbevoegdheden voor het realiseren van extra woningen op locaties die specifiek waren aangewezen. Om onder de oude wetgeving gebruik te kunnen maken van een wijzigingsbevoegdheid was altijd nog sprake van uitgebreide toets (ETFAL[3]-toets)).

[3] Evenwichtige Toedeling van Functies aan Locaties.

Bij een binnenplanse vergunning kun je geen ETFAL-toets meer voeren. Dit is voor deze gevallen niet wenselijk, daarom is besloten deze niet langer mee te nemen in het Omgevingsplan. Daarnaast zitten er nog enkele 'wro-zone – wijzigingsgebieden' in het bestemmingsplan woongebieden Asten. Deze aanduiding wordt niet opgenomen, omdat het noodzakelijk is (zoals hierboven genoemd) om een milieutechnische (ETFAL) toets te kunnen uitvoeren. Daarnaast wordt een bestemmingsplan meestal voor ongeveer 10 jaar opgesteld. In de periode van het huidige bestemmingsplan is er geen gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid. Dit wil zeggen dat het dus niet noodzakelijk is geweest om deze extra woningen te realiseren. Met het oog op bestemmingsplan 'Woongebieden Asten' kan er in de toekomst wel voor gezorgd worden dat er geen principebesluit meer nodig is als een dergelijk verzoek toch in gang wordt gezet.

Overige wijzigingen
Voor een aantal zaken zoals zwembaden zijn regels opgenomen over plaats en omvang.

De bestemming Gemengd is aangepast; binnen de bestemming gemengd is nu Wonen toegestaan en de bestaande functie (maatwerk).

Loverbosch fase 2 en 3: beide ontwikkelplannen met ruime bouwvlakken die voor de ontwikkelfase enige flexibiliteit gaven aan het plan. Voor deze plannen zijn de bouwvlakken en het bijgebouwengebied aangepast aan de feitelijke (of vergunde) situatie (reparatie die sowieso doorgevoerd moest worden). Verder zijn hier de aanvullende regels over woningtype en nokrichting vervallen omdat deze niet meer relevant zijn.

Bij de functie maatschappelijk is een bijgebouwengebied toegevoegd ten gunste van een meer eenduidige systematiek en om meer helderheid te geven aan wat mogelijk is.

Het horecapand aan de Voordeldonk (de Beleving) is uit dit plan gelaten in afwachting van het nieuwe horecabeleid dat op dit moment wordt voorbereid. Op deze locatie zal het tijdelijk omgevingsplan dus nog van kracht zijn. Voor het evenemententerrein geldt hetzelfde i.v.m. het evenementenbeleid dat op dit moment ook wordt herzien.

De bouwmogelijkheden rondom het verduurzamen van woningen is verruimd (op verzoek van taakveld energietransitie): in het kader van energiezuinig bouwen en het nemen van verduurzamingsmaateregelen komt het bij bestaande bouw vaak voor dat de maatvoering zoals is vastgelegd (bouwvlak en hoogtes) worden overschreden. Zeker als men aan de buitenschil van de woning een maatregel wil treffen. Door op te nemen dat je (al dan niet vergunningsvrij) hiervoor je woning "ietsjes" mag vergroten, verlaag je enerzijds de regeldruk, maar anderzijds ook de drempel voor de bewoner om te gaan verduurzamen. Het gaat hierbij om vergrotingen van 0,5 m aan het

dak of gevel. Als we dit niet aanpassen zou dit met een BOPA procedure moeten worden doorlopen en dat is niet wenselijk en stimuleert niet om verduurzamingsmaatregelen te treffen.
Binnen het omgevingsplan zijn de welstandsgebieden opgenomen zoals vastgelegd in de welstandsnota. Dit zodat het duidelijker is welk welstandsbeleid er ter plekke geldt. In het huidige digitaal raadpleegbare bestand zijn de kaarten erg lastig leesbaar. Er zijn verder geen wijzigingen doorgevoerd aan de kaart of nota zelf.

Kortom, we zetten het Omgevingsplan voor deelgebied Woongebied Asten zoveel als mogelijk beleidsluw om. Dit betekent dan het volgende:
- vergunningvrij bouwen uit bruidsschat gecombineerd met regels bestemmingsplan;
- waar mogelijk regels vereenvoudigd;
- meer mogelijkheden zonder vergunning;
- werkingsgebied ipv verbaal (bijv. bijgebouwengebied, monumenten);
- niet 100% beleidsneutraal.

1.2 De bruidsschatregels worden voor het vergunningsvrij bouwen overgezet naar het nieuwe deel van het Omgevingsplan.
Bij het opstellen van het omgevingsplan voor het deelgebied woongebied Asten, wordt de bruidsschat nog niet geheel omgezet. Enkel de regels over vergunningsvrij bouwen die samenhangen met de bouwregels uit het omgevingsplan worden overgezet en zijn specifieker gemaakt. Vanuit de leesbaarheid van de bouwregels, is het logisch om deze regels te integreren. Op deze manier zijn de regels voor vergunningsvrij bouwen op één plek te raadplegen.

<u>Bijgebouwengebied</u>
In relatie tot het bouwen van bijbehorende bouwwerken zijn in het omgevingsplan enkele wijzigingen doorgevoerd:
- De oude regeling uit het bestemmingsplan is komen te vervallen omdat vergunningsvrij over het algemeen al meer toelaat dan via de oude regeling mogelijk was.
- Binnen de regeling ' toegestaan zonder vergunning' is het begrip bebouwingsgebied[4] gewijzigd naar bijbouwvlak en bouwvlak, welke beide duidelijk op kaart zichtbaar zijn. Dit om eenvoudiger te berekenen wat is toegestaan.
- En met vergunning wordt onder voorwaarden de mogelijkheid gegeven iets meer bijgebouwen te realiseren tot een maximum van 150 m2. Dit omdat in de praktijk blijkt dat hier regelmatig behoefte aan is en dit niet rechtsreeks was toegestaan. Eén van de voorwaarden hierbij is dat het meerdere ten opzichte van hetgeen vergunningsvrij mogelijk is wordt uitgevoerd met een groen dak.

[4] Het bebouwingsgebied = het achtererfgebied + de oppervlak van de huidige woning – het oppervlak van de oorspronkelijke woning.

Mogelijke alternatieven
Geen Omgevingsplan onder de Omgevingswet opstellen en de (onbewerkte) bruidsschat als planregels gebruiken waarbij per 2032 ons tijdelijk omgevingsplan zal komen te vervallen. Dit heeft als gevolg dat we geen Omgevingsplan hebben wat aansluit bij de aard, omvang en normen en waarden van Asten.

Planning en uitvoering
Dit jaar brengen we het ontwerp en vaststelling van het Omgevingsplan deelgebied woongebied Asten in procedure. Het conceptplan ligt nu aan uw voor om op dit plan uw wensen en bedenkingen te uiten. Tevens wordt het plan in het kader van het vooroverleg voorgelegd aan de provincie en de ketenpartners (waterschap, veiligheidsregio). Dit vooroverleg vindt plaats door het plan te publiceren op de pre-omgeving (zie link bovenin dit voorstel). Door het plan op de pre-omgeving te zetten, is het voor iedereen raadpleegbaar zoals je dit ook in het DSO zult zien, maar is het nog geen officiële publicatie. De regelset van het plan treft u als bijlage bij dit stuk als pdf-versie aan.

Naar verwachting zullen we rond de zomer het ontwerp in procedure kunnen brengen, waarna we vervolgens eind dit jaar het plan kunnen vaststellen.
Na de vaststelling van dit eerste deel van het Omgevingsplan, kunnen we in 2026 een start maken aan het Omgevingsplan voor het deelgebied 'Centrum'.

Toekomstagenda Asten 2030 / Vitale democratie
Het Omgevingsplan sluit aan bij de kernwaarden en kaders van de Toekomstagenda Asten 2030 en de Omgevingsvisie Asten.

Risico's
Zoals we eerder al aangaven hebben we tot 1 januari 2032 de tijd om een gebiedsdekkend Omgevingsplan op te stellen. Deze deadline moet worden gehaald. Wanneer we het Omgevingsplan niet aanpassen, dan blijft de volledige bruidsschat van kracht met al zijn (uitgebreide) en beperkende regelgeving. Dit kan onwenselijke situaties met zich meebrengen.

Wat mag het kosten
Aan Bügel Hajema is opdracht verstrekt voor de begeleiding van het proces om te komen tot een gebiedsdekkend Omgevingsplan. De werkzaamheden van dit deelplan vinden plaats binnen bedrag dat is begroot.

Bijlagen
1. Werkset Omgevingsplan Asten (2024147930)